



# **CUADERNO DE PRÁCTICAS DE DERECHO CIVIL I**

**Grado en Derecho hispano-francés  
(Parte general y teoría de la obligación)**

**Diego Vigil de Quiñones Otero**  
*Registrador de la Propiedad*  
Profesor Asociado de Derecho Civil

## **PRESENTACIÓN**

El presente cuaderno recoge los enunciados que se utilizaron para el seminario práctico semanal que, según el sistema entonces vigente, se realizó en la asignatura Derecho civil I del Grado en Derecho mención francés de la Universidad Complutense en el curso 2016-2017.

Dicha asignatura no encaja exactamente con ninguno de los cuatro civiles troncales del plan clásico que siguen la mayoría de los manuales publicados, sino que integra la parte general, las relaciones personales de la familia, y la teoría general de la relación obligatoria. Puede por tanto servir a cualquiera de las asignaturas que, en los planes ordinarios, abarquen dichas partes.

El cuaderno contiene 16 enunciados, siendo en algunos casos dos los supuestos planteados.

Esperando que sea de utilidad más allá de la asignatura para la cual fueron elaborados, los ponemos a disposición de la comunidad.

### **CASO 1 Un Derecho civil español, común y foral, dentro de un Derecho de la UE.**

Ireneo y Lourdes son una pareja. Ella es castellana, él aragonés. Van a vivir en Barcelona una vez se casen.

Van a firmar un préstamo hipotecario con el BNP.

Nos preguntan: ¿pueden optar por una ley civil?, ¿por cual?, ¿con cual tienen conexión?

Pueden exigir que les apliquen en la firma las condiciones de la Directiva 2014/17/UE? (no incorporada al ordenamiento interno español).

### **CASO 2 Las fuentes del Derecho: la ley y la costumbre**

David acudió el pasado Jueves a un bar de la calle Princesa con un grupo de compañeros y compañeras de clase. Pidieron una cerveza para cada uno. Esa misma mañana habían estudiado la costumbre en Derecho civil 1. Tras hacer la petición, se desencadenó una discusión acerca de dos aspectos: ¿debería el bar ponerles tapa con la cerveza?, ¿tienen el deber de dejar propina?

### **CASO 3 El valor de la jurisprudencia**

El Tribunal Supremo ha dictado una Sentencia en la cual se dispone que el interés de demora de los préstamos hipotecarios, es abusivo si supera en más de dos puntos al interés remuneratorio.

Vienen a nuestro despacho Luis y María Antonieta, que firmaron un préstamo en el que el tipo de interés remuneratorio es del 2% y el de demora del 14%.

Nos preguntan si les podrán exigir dicho tipo, qué valor tiene la Sentencia, y que podrán hacer para protegerse.

### **CASO 4 La eficacia de las leyes**

4.1 Pablo y Constanza son un joven matrimonio que está buscando financiación para comprar el piso de sus sueños en el paseo de Rosales. El Banco de Castilla les ofrece un préstamo a 30 años, a un tipo fijo del 2,5%, siempre que constituyan hipoteca sobre el piso.

Han encontrado también un particular que les ofrece lo siguiente: que compren el piso, y él, en escritura otorgada el mismo día, se lo compra a ellos por el mismo precio que ellos tienen que pagar. Luego ellos le devuelven la cantidad pagada, y se lo recompran, en 30 años, devolviéndole la cantidad incrementada en un 1,5% anual.

¿Es viable el negocio?

¿Y si el piso, en lugar de en Madrid, estuviese en Pamplona?

4.2 Mariana es propietaria de una parcela de 1000m<sup>2</sup> en Chinchón. La parcela de al lado, de 1200 m<sup>2</sup>, pertenece a Ines. Inés está pensando en vender la finca. No quiere vendérsela a Mariana, pues no le gusta la idea de que una las dos parcelas en una y que use su finca para poner un campito de fútbol para sus primos. El art. 1523 CC dispone que el colindante tiene derecho a comprar con preferencia a otras personas la finca vecina a la suya. Antes de la venta, Inés divide la finca en dos: una de 100 metros y otra de 1100. Los 100 metros quedan colindantes con la finca de Mariana. Pone a la venta los 1100 restantes, que ya no lindan. ¿Puede Mariana defenderse de algún modo?, ¿puede alegar algo en defensa de su derecho?

4.3 El Art. 221 del Código civil prohíbe que los tutores compren fincas de sus tutelados. Acude a nosotros Pablo, tutor de su tío Andrés, y nos pregunta cómo es ello posible, si él no tiene declarada incapacidad alguna, ni limitada su capacidad de obrar.

#### **CASO 5 La interpretación de las leyes**

Guillermo ha sido contratado por Petronor, entidad que está construyendo un oleoducto para una pequeña refinería en el norte de España. Dicho oleoducto atraviesa por medio de unas fincas pertenecientes a particulares. Le preguntan a Guillermo si puede solucionar el problema de como pasar el oleoducto por finca ajena. Ha buscado en el Código civil, y ha encontrado que existe la servidumbre de acueducto (artt. 557 a 561), pero no de oleoducto. Llama a su compañero David, a ver si le puede dar la solución: ¿podemos aplicar las reglas de la servidumbre de acueducto a un oleoducto? ¿Se podrían aplicar esas mismas reglas al paso de cables?

#### **CASO 6 Los actos de emancipado**

1º Luis tiene 17 años. Ha conseguido la emancipación por concesión de sus padres, según se desprende de escritura inscrita en el Registro civil. Fruto de horas de trabajo como camarero, tiene un dinero ahorrado, y ha logrado que le concedan un préstamo de 100.000€ que le va a permitir comprar un apartamento en Tetuan. Nos acaban de contratar en la inmobiliaria que media la venta. Nos preguntan si Luis puede firmar la compra e hipoteca por si sólo o si necesita autorización paterna. Y en caso de necesitarla, en base a qué preceptos.

#### **CASO 7 La actuación del incapaz**

7.1 Pierre ha sido designado tutor de su tío Eustaquio, declarado incapaz. El tío Eustaquio tiene un monte valorado en 200.000 € que necesita vender urgentemente. No hay comprador. Pierre no puede comprarlo, pues el tutor no puede comprar bienes del tutelado (art. 221 CC). Pierre idea entonces una solución: vende el monte a su amigo Eliot, y este se lo revende a él seis meses después. Al llegar la inscripción de la segunda compraventa al Registro, ¿permitirá el Registrador su inscripción?, ¿es una operación legal, sobre todo teniendo en cuenta que actúan de buena fe y que no había muchas más opciones?

7.2 Benoit, residente en Girona, padece principio del alzheimer desde hace algunos meses. No se acuerda de todo. Algunos días los tiene lúcidos y otros no recuerda bien las cosas. Desde hace un tiempo quiere vender un sembrado que tiene en la Ampurdá. Nos consulta acerca de si puede actuar o no, y en caso de no poder si tiene que actuar por representante, qué representante, y si deberá autorizar el Juez la operación.

#### **CASO 8 La capacidad de los menores**

Marie Lou tiene 17 años, vecindad civil aragonesa, y un importante patrimonio, pues desde joven actúa como niña en series de televisión, fruto de lo cual tiene un importante patrimonio. Va a organizar el viaje de fin de curso de su clase. Preocupados, nos consultan de la agencia de viajes si necesitan que actúe asistida por sus padres. ¿Sería igual la respuesta en el caso de tener vecindad civil común?

#### **CASO 9 El nombre y los apellidos. El Registro del estado civil.**

Aurora Fernández Dupont fue inscrita con ese nombre y dos apellidos en el Registro civil al nacer. Alcanzada la mayoría de edad, nos pregunta acerca de la posibilidad de cambiar el orden de sus apellidos. Fernández es el del padre, Dupont el de la madre.

#### **CASO 10 Los actos jurídicos de los casados**

Braulio y Águeda son matrimonio, casados en Tarazona (Aragón), vecinos de Teruel (Aragón), ambos de vecindad civil aragonesa. Al casarse, no excluyeron el derecho expectante de viudedad que determina la Ley civil de Aragón. Águeda heredó de su tía Engracia un monte talar de 25 hectáreas que le produce más de 8000 € al año de rendimientos. Se dispone a venderlo. ¿Puede hacerlo por si misma o necesitará autorización del marido?, ¿aunque no necesite autorización, se requiere su consentimiento?

#### **CASO 10 La prodigalidad**

Antolín es un jugador empedernido que, desde hace un tiempo, gasta demasiado cada tarde en el casino. Sus hijos, preocupados, han conseguido que el juez le declare pródigo, y le limite la capacidad. A partir de ahora, necesitará a su hijo mayor, Pedro, como curador, en todos los gastos de más de 3000€. Antolín no quiere aceptar la situación. Viene a nosotros y nos pregunta: ¿es capaz de obrar?, ¿incapaz o de capacidad limitada? ¿Hay alguna forma de cambiar su situación?

#### **CASO 11 La persona jurídica**

Cada alumno deberá buscar algún contrato, recibo, ficha de inscripción, folleto...o documento cualquiera que utilice en su vida diaria y en que esté implicada una persona jurídica (ejemplo, SL que presta servicios; Asociación que organiza alguna actividad...).

Determinar, respecto a la persona elegida el régimen aplicable (es decir, a que ley está sometida, por qué ley se rige).

A la vista de esa Ley, ver los requisitos de constitución (si debe inscribir en un Registro o no, en qué Registro –Mercantil, Asociaciones...-) y ver si nos dan los datos de inscripción.

Señalar quiénes son sus representantes, si aparecen o podemos saberlo, para tener claro qué persona física actúa en representación de la Asociación.

### **Caso 12 La desaparición, la ausencia, la declaración de fallecimiento**

Rosalía es madre de cinco hijos, nacidos todos en Galicia, y residente en Pontedeume. El mayor marchó al Irak como casco azul de la ONU y desapareció en un tumulto habido con guerrilleros del ISIS en mayo pasado.

El segundo es soltero y marinero. Salio a pescar hace días. Hubo un gran temporal. Todavía no ha vuelto. Tiene un par de plazas de garaje alquiladas.

El tercer hijo era jugador del Deportivo. Ganó mucho dinero fruto de lo cual ha dejado un millón de euros en acciones que producen 30.000 al año en dividendos y dos pisos en el paseo marítimo de la Coruña, cuyo alquiler deja 3000 euros al mes. Desgraciadamente, falleció hace unos días. Soltero y sin hijos. Otorgó testamento en el que instituía herederos por igual a sus hermanos y su madre.

Acude a nosotros y pregunta:

1. Que puede hacer para cobrar el alquiler de las plazas del hijo desaparecido. Puede representarle ella? Que puede hacer para declararle ausente?
2. Podría declararse fallecido a su hijo el soldado?
3. Si abren la sucesión del hijo fallecido, tiene algún derecho el desaparecido? y el soldado? Y si los declaran ausente y fallecido, que derechos tendrían?

### **Caso 13 Recapitulación de Derecho de la persona**

Santiago, Simón, Tadeo y José, hijos de Cleofás, heredaron de su padre un piso en la plaza de la Universidad, que actualmente desean vender. Dicho piso les pertenece en cuanto a una mitad en nuda propiedad, perteneciendo la otra mitad y el usufructo de esta mitad a María, su madre.

María padece alzheimer y no están seguros de que se acuerde bien de su identidad y la de sus hijos para consentir.

De entre los hijos,

José es todavía menor de edad.

Tadeo se casó con Águeda, de vecindad civil aragonesa, y residen en Tarazona, donde se celebró la boda, desde hace dos años.

Simón emigró hace tiempo a Francia por un trabajo, habiendo contraído matrimonio con una francesa, lo cual le ha permitido obtener la nacionalidad de aquel país. Han tenido un hijo, nacido allí.

Santiago es un aventurero. Las últimas noticias de él lo ubicaban, hace dos años, en las islas Bermudas, pero no han tenido nuevas informaciones.

Han encontrado un comprador, muy interesado en la plaza, pues proyecta matricularse el año que viene en la Facultad de Derecho. El comprador gana bastante dinero pues ha desarrollado una aplicación informática que le reporta importantes beneficios. Dada su solvencia, el Banco de Castilla le ha concedido un préstamo hipotecario de 20.000€ para financiar la adquisición de la plaza de garaje. En vista de la vida empresarial que hace, logró hace tiempo la emancipación por concesión de sus padres.

Los hijos de Cleofás acuden a nuestro despacho, y nos preguntan:

1º ¿Podrá consentir su madre la venta?

2º ¿Qué hacer con ella si no recupera el pleno entendimiento?

3º En caso de poder nombrarle un representante legal, ¿puede este vender por sí solo?

4º ¿Pasa algo porque uno de los cotitulares sea menor de edad?

5º Al ser el comprador emancipado, ¿puede comprar e hipotecar sólo, o necesitará asistencia de sus padres?

6º ¿Hay algún problema de derecho foral por el hecho de que el matrimonio de Tadeo y Águeda esté afincado en Aragón?

7º ¿Hay alguna cuestión a tener en cuenta por el hecho de que Simón sea francés? Aprovechando, nos pregunta: 1.- ¿Podría recuperar la nacionalidad española?, 2.- ¿Su hijo podría tener la nacionalidad española?

8º Pasados dos años de las últimas noticias de Santiago, ¿existe alguna forma de que actúe por medio de representante?

#### **Caso 14 El derecho subjetivo y el negocio jurídico.**

Vicente es propietario de una casa con huerta en el término de Chinchón, según contrato de compra a Valero de fecha 22 de Febrero de 1999, en escritura ante el Notario Juan B. Vallet, que fue inscrita en el Registro de Chinchón.

Valero a su vez creía ser propietario por herencia de su tío Tomás (fallecido en 1997), pero recientemente se ha enterado de que Tomás había vendido, antes de morir, en la misma casa a Carolina. Carolina tenía pendientes unas deudas con Hacienda, que le embargó la casa, la sacó a subasta, y en la subasta la ha comprado Carlos, quien al ir a inscribir al Registro descubre que la casa consta a nombre de Vicente.

Carlos y Vicente acuden a nuestro despacho y preguntan:

1º ¿Qué derecho tiene cada uno, y si es real o personal, absoluto o relativo, y en caso de ser relativo contra quien lo pueden ejercitar?

2º Preguntan si el consentimiento prestado por Vicente es válido, o si estuvo afectado por algún vicio.

3º Preguntan también si la compra de Vicente tenía objeto cierto, o si al ser la finca de Carolina faltaba el objeto.

4º Nos piden que determinemos la causa de cada uno de los negocios que se han producido.

5º Nos piden también que determinemos la forma, y si la misma es esencial o meramente probatoria.

### **Caso 15 Las obligaciones y su cumplimiento**

Aquila y Priscila le deben solidariamente al Banco de Corinto 120.000€ que les prestó para adquirir su casa, a un tipo de interés fijo del 3,5% anual, y a un plazo 30 años.

En garantía de dicho préstamo, constituyeron hipoteca sobre la vivienda que adquirirían, tasada al momento de la compra en 150.000 €.

Tres años después de firmar el préstamo, su negocio de venta de tiendas de campaña artesanales ha quebrado debido al auge de las grandes superficies dedicadas a la venta de material deportivo. De seguir así, llegará un momento en el que no podrán hacer frente a las cuotas mensuales.

Desesperados, acuden al servicio de vivienda de Cáritas, en el cual somos voluntarios, y preguntan:

1º ¿Qué tipo de obligación les vincula? (caracterizar la obligación según las clasificaciones estudiadas)

2º Dado que son dos, ¿deben pagar cada uno la mitad o les pueden exigir la totalidad de la deuda a cada uno?

3º En caso de que el Banco les ejecute la hipoteca, ¿se quedarán sin su casa?

4º En caso de que alguien pagase en la subasta el valor de tasación, dado que éste es 150.000€ y sólo se le debe 120.000€, ¿tienen derecho a que les paguen la diferencia o sobrante de la subasta (30.000€)?

3º Dado que el valor de las viviendas en el barrio donde está la casa es muy bajo últimamente, no hay muchas posibilidades de que nadie acuda a la subasta del piso. A falta de postores, les han dicho que el Banco se puede quedar con la casa: ¿por qué importe se la queda?, ¿por el valor de tasación, por el valor actual, o por otro valor?

4º Según les han contado, en caso de que el Banco se quede con la casa por un valor inferior al del importe de la deuda (por ejemplo, por 90.000€, cuando debe 120.000€), deberán pagar al Banco la diferencia (ejemplo, 30.000€) con sus otros bienes presentes y futuros. Nos preguntan si es eso cierto y por tanto pueden quedarse sin casa, y pese a ello seguir debiendo dinero. Para tal supuesto nos piden que les recomendemos alguna solución. Les han hablado de algo llamado dación en pago: ¿es viable?, ¿deben pactarla con el Banco o pueden imponerle al Banco que extinga la deuda por quedarse la casa?

5º Su amigo Apolo está dispuesto, si no pueden pagar, a quedarse con la casa por el valor de la deuda, y alquilársela para que sigan viviendo allí. ¿Es ello posible?, ¿cabría la delegación de la deuda?, ¿Pueden vender a Apolo a cambio de la asunción de la deuda y no por un precio cierto?

## Caso 16 La novación

Pedro y Paloma son un matrimonio mayor que, con motivo de su próxima jubilación, han decidido volver a vivir a Ribadeo, su villa natal.

Hasta la actualidad vivían en la capital del país, en un piso que compraron a mediados de los noventa mediante un préstamo garantizado con hipoteca sobre el propio piso, a un plazo de treinta años (que se cumplirán en 2026).

Aprovechando que su hijo Honorio lleva tres años trabajando y tiene un empleo estable y planes de boda, han acordado con él venderle a un precio aceptable el piso. Del precio se descontará lo que queda pendiente de pago del préstamo garantizado con hipoteca, quedando Honorio como deudor de dicha cantidad con el Banco.

Honorio, que siempre busca mejorar su posición, ha estado revisando el préstamo que tienen sus padres con el Banco Compostelano. Dicho préstamo está al interés variable fijado en el EURIBOR+2,5% y a treinta años. Honorio ha negociado con el Banco de León, que le ofrece la posibilidad de ocupar en dicho préstamo la posición del acreedor del Banco Compostelano por la cantidad todavía pendiente de pago, mediante las siguientes condiciones: le concede diez años más (es decir, que el préstamo vencerá en 2036) y le baja los intereses a EURIBOR más 1,75%. Con ello, la cuota bajará considerablemente todos los meses.

Acude a nuestro despacho y nos consulta acerca de la posibilidad de realizar dicha operación. En concreto, pregunta:

1º Caracterice qué tipos de novación se producirían de llevar a cabo las operaciones que pretende Honorio.

2º Si puede convertirse en nuevo deudor sin consentimiento del Banco Compostelano o si basta simplemente que el Banco tenga conocimiento.

2º En caso de que compre la casa sin que el Banco tenga conocimiento de la compra, de modo que siguen siendo deudores sus padres, ¿responde la finca hipotecada, teniendo en cuenta que los deudores son sus padres y la finca ya no será suya?

3º En el caso de que quede perfectamente subrogado en el préstamo, ¿puede cambiar de Banco acreedor?, ¿Se puede negar al cambio el Banco Compostelano?, ¿en qué condiciones?

4º En caso de que el Banco Compostelano no mejore la oferta del Banco de León, ¿podría Honorio cambiar de acreedor sin consentimiento del primero de los Bancos?, ¿Qué requisitos formales se le exigirían?